

Direction Générale des Finances Publiques

Versailles le 10/11/2023

Direction départementale des Finances publiques des Yvelines

Pôle d'évaluation domaniale de Versailles

16 avenue de Saint-Cloud

78011 Versailles cedex

Courriel : ddfip78.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Yvelines

**POUR NOUS JOINDRE**

à

La Communauté Urbaine GPSEO

Affaire suivie par : Michel GUIAS

Courriel : michel.guias@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06-82-90-20-25

Réf DS: 14418022

Réf OSE : 2023-78440-77032

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Local d'activité

*Adresse du bien :*

4, Rue Nièpce  
78130 Les MUREAUX

*Valeur :*

1 917 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT : CU GPSEO

affaire suivie par : M Olivier MONTEIL

## 2 - DATES

de consultation :	04/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	25/10/2023
du dossier complet :	07/11/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La CU GPSEO envisage l'acquisition du local d'activité décrit ci-après afin d'y installer un centre technique municipal de la commune des Mureaux.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Située en Île-de-France, dans le département des Yvelines, en bord de Seine, en face de Meulan et de Hardricourt, la ville des Mureaux se trouve à 39 km à l'ouest de Paris. Elle est limitrophe de Flins-sur-Seine à l'ouest, de Bouafle et Ecquevilly au sud et de Verneuil-sur-Seine et Chapet à l'est. Au nord, elle est séparée de Meulan-en-Yvelines et Mézy-sur-Seine par la Seine.

La ville est desservie principalement par la RD 43 qui en constitue la principale avenue. Celle-ci permet de relier, au sud, l'autoroute de Normandie (A13) et, au nord, le pont « Rhin et Danube » au-dessus de la Seine. Elle dispose d'une gare qui est desservie par la ligne J du réseau Transilien SNCF. La commune fait partie du projet Éole et doit bénéficier en 2024 du prolongement de la ligne E du RER, qui reliera directement Les Mureaux à La Défense.

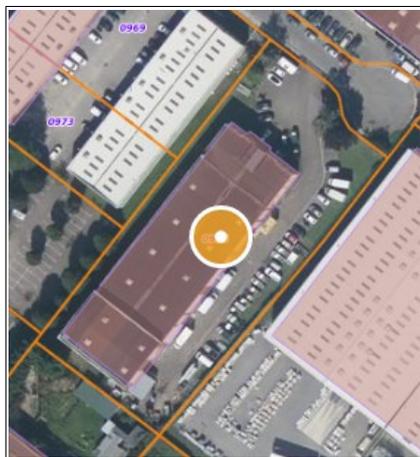


### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Ce bâtiment est situé dans la ZI des Garennes, en sortie des Mureaux, direction Flins/Aubergenville, proche de l'axe autoroutier A13.

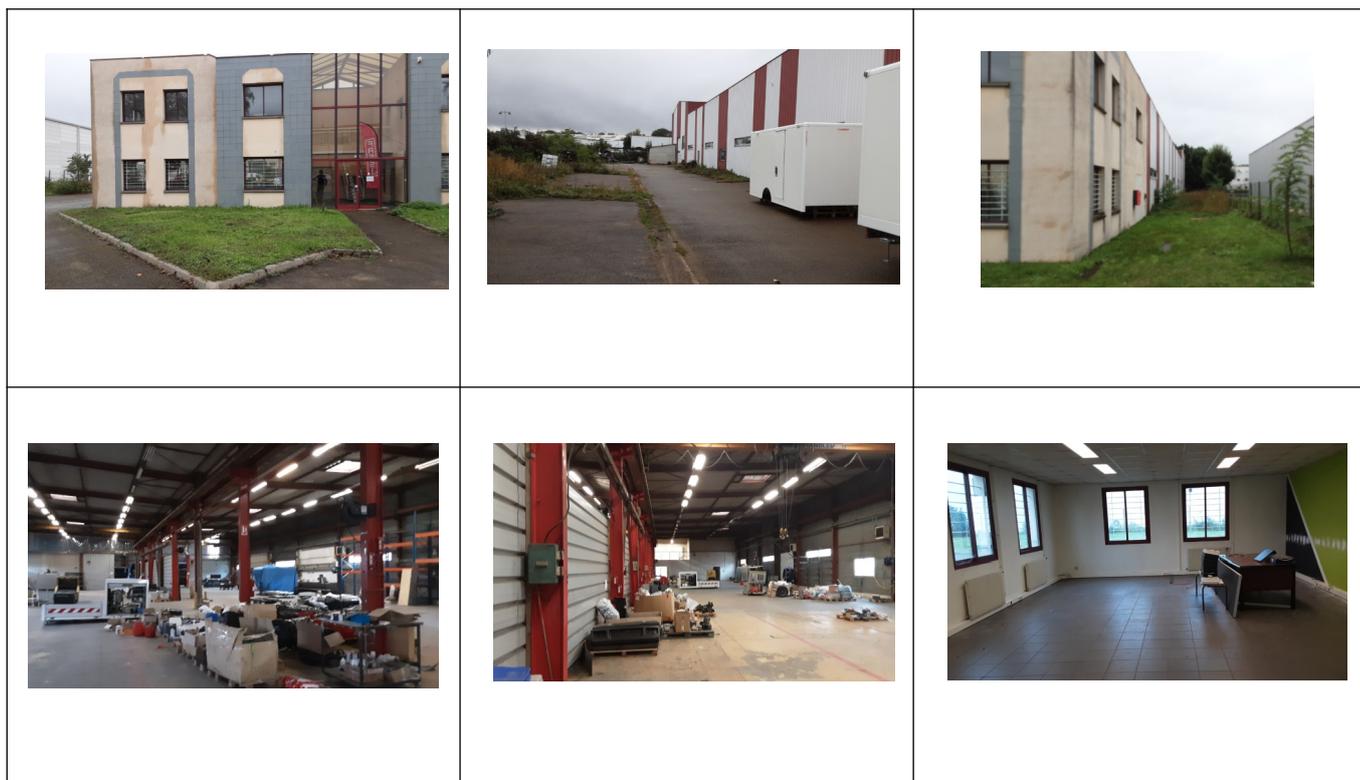
### 4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Les Mureaux	BD 904	4, rue Niépce	5 286 m <sup>2</sup>	Parcelle bâtie



#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier indépendant à usage d'activité-stockage, bureaux et locaux annexes, équipé de douches, lavabos, vestiaires, WC, cuisine



Le devant de l'immeuble, bâti en dur, en R+1, est à usage de bureaux.

Le reste du bâtiment est un local d'activité, bardage métallique, d'une hauteur sous plafond de 6 m. Chauffage par aérothermes, accès gros porteur, ponts roulants (de 1 à 10T), porte sectionnelle motorisée, réseau air comprimé...

#### 4.5. Surfaces

La surface annoncée par le consultant est de l'ordre de 2 200 m<sup>2</sup>. Dans l'acte d'acquisition de 2018, il est indiqué 400 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 800 m<sup>2</sup> de locaux d'activité.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble :

Acquisition de cet immeuble par la SCI NIEPCE en date du 18/01/2018 (mutation 2018P00947). Ce bien a été acheté au prix de 817 000 €

**5.2. Conditions d'occupation :** libre d'occupation ;

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

##### Zone UEe :

Cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire, telles que celles des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cetton.

Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants.

L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises

## **6.2.Date de référence et règles applicables**

Le PLUi a été approuvé en date du 16/01/2020. Il est devenu opposable à compter du 21/02/2020.

## **7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local

Elle est recoupée par la méthode par le revenu qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Etude Patrim et BNDP :

La recherche a porté sur des cessions récentes (entre 2020 et 2023) de locaux professionnels situés sur la commune des Mureaux, étendue à des communes voisines.

n°	Réf.	Commune	Usage	SU	Prix € HT HC	€ HT HC/m <sup>2</sup>	Loyer HC annuel	Taux (L/prix)
1	2021P24163	Epône	Entrepôts + bureaux	6 344 m <sup>2</sup>	3 900 000 €	615 €/m <sup>2</sup>	285 750 € (45 €/m <sup>2</sup> )	7,30 %
2	2022P14697	Gargenville	Entrepôts + bureaux	2 821 m <sup>2</sup>	2 100 000 €	744 €/m <sup>2</sup>	102 900 € (36 €/m <sup>2</sup> )	4,90 %
3	2021P00302	Aubergenville	Centre de tri postal	1 933 m <sup>2</sup>	1 600 000 €	827 €/m <sup>2</sup>	189 462 € (98 €/m <sup>2</sup> )	11,80 %
4	2022P01109	Les Mureaux <i>rue J.Jaurès</i>	Entrepôts + bureaux	526 m <sup>2</sup>	400 000 €	760 €/m <sup>2</sup>	39 160 € (74 €/m <sup>2</sup> )	9,8 %
5	2022P43586	Les Mureaux <i>rue D. Papin</i>	Bureaux + atelier	662 m <sup>2</sup>	600 000 €	906 €/m <sup>2</sup>	55 200 € (83 €/m <sup>2</sup> )	9,2 %
6	2022P25184	Les Mureaux <i>rue Levassor</i>	« Frans Bonhomme »	1 120 m <sup>2</sup>	1 582 200 €	1 412 €/m <sup>2</sup>	57 718 € (51 €/m <sup>2</sup> )	3,64 %
7	2021P36678	Les Mureaux <i>rue Descartes</i>	Bureaux + entrepôts	4 177 m <sup>2</sup>	6 100 000 €	1 460 €/m <sup>2</sup>		
8	2020P10239	Les Mureaux <i>rue Chappe</i>	Entrepôts + bureaux	998 m <sup>2</sup>	750 000 €	751 €/m <sup>2</sup>		
9	2020P09270	Les Mureaux <i>rue Chappe</i>	Ateliers + bureaux	499 m <sup>2</sup>	600 000 €	1 202 €/m <sup>2</sup>		

A titre d'information, les TC 5 à 9 sont situés dans la même zone industrielle que le bien objet de la présente saisie.

#### Synthèse sur les taux et les prix €/m<sup>2</sup> de l'étude de marché :

	Prix €/m <sup>2</sup> SU	Taux de capitalisation	VL annuelle
<b>Moyenne</b>	965 €/m <sup>2</sup>	<b>7,77 %</b>	<b>65 €/m<sup>2</sup>/an</b>
<b>Médiane</b>	827 €/m <sup>2</sup>	<b>8,25 %</b>	<b>62,5 €/m<sup>2</sup>/an</b>
<b>Valeur basse</b>	615 €/m <sup>2</sup>	<b>3,64 %</b>	<b>36 €/m<sup>2</sup>/an</b>
<b>valeur haute</b>	1 460 €/m <sup>2</sup>	<b>11,80 %</b>	<b>98 €/m<sup>2</sup>/an</b>

### 8.1.2. Données issues du Guide Callon 2023 :

	Valeur locative	Valeur vénale (€ HT/m <sup>2</sup> SU)	Taux de capitalisation
Entrepôts	51 € HT HC/m <sup>2</sup> /an	673 €/m <sup>2</sup>	7,5 % (51/673 %)
Locaux industriels	87 € HT HC/m <sup>2</sup> /an	1 015 €/m <sup>2</sup>	8,6 % (87/1 015 %)
<b>Valeur moyenne</b>	<b>69 €/m<sup>2</sup></b>	<b>844 €/m<sup>2</sup></b>	<b>8,05 %</b>

### 8.1.3. Offres relevées sur des sites professionnels :

#### Ventes :

Site	Lieu	Descriptif	Surfaces	Prix	€/m <sup>2</sup>
EOL	Les Mureaux Les Garennes	Activité + bureau	1 300 m <sup>2</sup>	900 000 €	692 €/m <sup>2</sup>
ADVENIS	Les Mureaux	Activité + bureau	2664m <sup>2</sup>	2 397 000 €	900 €/m <sup>2</sup>
				<b>Moyenne</b>	<b>796 €/m<sup>2</sup></b>

#### Locations :

Site	Lieu	Descriptif	Surfaces	Loyer €/m <sup>2</sup> /an	
EVOLIS	Les Mureaux Les Garennes	Entrepôt + bureau	496 m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	
BNP	Les Mureaux	Entrepôt	2 970 m <sup>2</sup>	57 €/m <sup>2</sup>	
JLL	Les Mureaux	Entrepôt	24 500 m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	
EVOLIS	Les Mureaux	Entrepôt + bureau	220 m <sup>2</sup>	87 €/m <sup>2</sup>	
JLL	Les Mureaux	Activité + bureaux	2 000 m <sup>2</sup>	72 €/m <sup>2</sup>	
				<b>Moyenne</b>	<b>70 €/m<sup>2</sup></b>
				<b>Médiane</b>	<b>72 €/m<sup>2</sup></b>

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

### 8.2.1. Détermination de la valeur vénale par la méthode par comparaison :

#### Synthèse des prix observés (€/m<sup>2</sup>)

Etude de marché (Patrim/BNDP) - moyenne	965 €/m <sup>2</sup>
Moyenne CALLON 2023 (entrepôts / sites industriels)	844 €/m <sup>2</sup>
Offres (sites professionnels)	796 €/m <sup>2</sup>
<b>Moyenne</b>	<b>868 €/m<sup>2</sup></b>

Les différentes études de marché donnent une fourchette de prix compris entre 796 et 965 €/m<sup>2</sup>. La moyenne calculée est de 868 €/m<sup>2</sup>.

Le prix moyen est arbitré à 870 €/m<sup>2</sup>

**La valeur vénale est égale à : 2 200 m<sup>2</sup> x 870 €/m<sup>2</sup> = 1 914 000 €**

## 8.2.2. Détermination de la valeur vénale par la méthode par le revenu.

Synthèse des loyers et taux observés :

	Loyer	Taux de capitalisation
Etude de marché (Patrim/BNDP) - moyenne	65 €/m <sup>2</sup> /an	7,77 %
Moyenne CALLON 2023 (entrepôts / sites industriels)	69 €/m <sup>2</sup> /an	8,05 %
Offres (sites professionnels)	72 €/m <sup>2</sup> /an	
<b>Moyenne</b>	<b>69 €/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>7,91 %</b>

Il est choisi de retenir le loyer moyen à 69 €/m<sup>2</sup> et le taux de capitalisation moyen de 7,91 %.

**La valeur vénale est égale à :** (loyers annuels HC HT)/taux de capitalisation

= (2 200 m<sup>2</sup> x 69 €/m<sup>2</sup>/an)/7,91 % = **1 919 089,76 € arrondie à 1 920 000 € HC HT**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Les deux méthodes donnent les valeurs suivantes (arrondies) :

– par la méthode par comparaison : 1 914 000 €

– par la méthode par les revenus : 1 920 000 €

La valeur vénale du bien est arbitrée à la moyenne des deux approches, soit : 1 917 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 2 109 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,

La responsable du Pôle d'évaluation domaniale



Sophie DECOUDU

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques